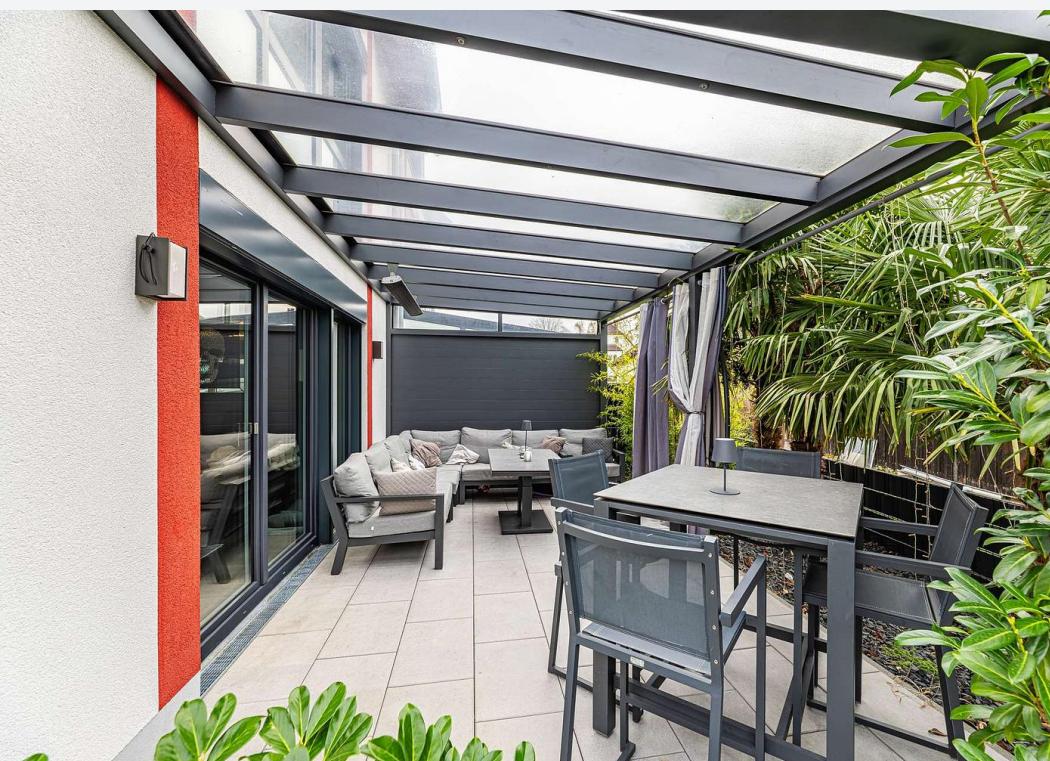




90607 Rückersdorf

HEGERICH: Exklusive Doppelhaushälfte mit vielen Highlights und Wellnessoase



745.000 €

Kaufpreis

160 m²

Wohnfläche

350 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	350 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	20 m ²
Stellplätze	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	745.000 €
Nebenkosten	600 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,5 % inkl.



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellldatum	10.11.2025
gültig bis	10.11.2035
Baujahr (Haus)	2016
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	26.4
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS

Allgemeine Infos

verfügbar ab	April 2026
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2016
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Stellplatzart

Carport	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- KFW 40 - Massivhaus
- 6 Pers. Whirlpool + Sauna (ca. 2 Jahre alt)
- Freistehende Badewanne
- 2x Tageslichtbäder
- Gäste WC
- Terrassenüberdachung inkl. Beleuchtung
- 2x Carport
- 1x Außenstellplatz
- Wallbox 11 KwH (7m Kabel)
- Ankleide im Schlafzimmer
- Italienische Feinsteinfliesen
- Elektrische Raffstores
- Einbauküche mit Gaggenau-Geräten
- Vollunterkellert
- Entsalzungsanlage



Beschreibung

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von Rückersdorf präsentiert sich diese im Jahr 2016 massiv erbaute Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von rund 160 m² auf einem ca. 350 m² großen Grundstück.

Das Haus überzeugt durch seine energieeffiziente Bauweise (KfW-40-Standard), modernste Haustechnik und zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails, die ein komfortables und nachhaltiges Wohnen ermöglichen.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die durchdachte Raumaufteilung und die offene, helle Atmosphäre. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Große Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.

Die hochwertige Nolte-Einbauküche mit Gaggenau-Geräten und einem Siemens-Kühlschrank lässt keine Wünsche offen. Das großzügige Gäste WC rundet das Raumangebot in dieser Etage ab.

Im 1. Obergeschoss erwarten Sie ein modernes Badezimmer mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche und einer großen Fensterfront sowie zwei gemütliche Schlafzimmer, die mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet sind. Das Elternschlafzimmer verfügt zudem über eine Ankleide mit maßgefertigtem Einbauschrank.

Das 2. Obergeschoss bietet zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignen. Auch hier befindet sich ein modernes Duschbad mit bodentiefer Dusche und großzügiger Fensterfront – perfekt für Familien mit Platzbedarf oder Homeoffice-Nutzer.

Der vollunterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Wohn- und Nutzraum und wurde hochwertig ausgebaut. Neben praktischen Abstellflächen und der Haustechnik befindet sich hier ein weiteres Highlight: eine stilvolle Bar mit Platz für ein Sitzbereich, die zum geselligen Beisammensein mit Freunden und Familie einlädt. Durch die geschmackvolle Gestaltung entsteht hier ein einladendes Ambiente – ideal für gemütliche Abende oder private Feiern.

Eine moderne Wärmepumpe versorgt die Immobilie effizient mit Energie über die Fußbodenheizung. Die elektrischen Raffstores lassen sich bequem über das Smart-Home-System bedienen. Die Entsalzungsanlage sorgt zudem für eine hervorragende Wasserqualität.

Im Außenbereich besticht die Immobilie durch ein durchdachtes Komfortpaket: Die großzügige Terrasse ist mit einer hochwertigen Rexin-Überdachung inklusive Makrolon-Glasdach (30 % Hitzereduzierung), integrierter Heizung und Beleuchtung ausgestattet – ideal für entspannte Stunden im Freien zu jeder Jahreszeit. Der liebevoll gestaltete Garten verfügt über eine Bewässerungsanlage sowie einen Rasenmähroboter und bietet mit dem Biohort-Gartenhaus und der Mülltonnenbox zusätzliche Ordnung und Funktionalität.

Besonderes Highlight ist der Wellnessbereich im Garten mit einer 6-Personen-Sauna (Elektroofen) und einem Whirlpool, beides erst ca. zwei Jahre alt – ein Rückzugsort für Erholung und Entspannung direkt zu Hause.

Für Fahrzeuge stehen zwei überdachte Stellplätze (Rexin-Carport) sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz zur Verfügung. Eine Wallbox ermöglicht das komfortable Laden von Elektrofahrzeugen.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Rückersdorf, einer der gefragtesten Gemeinden im Großraum Nürnberg–Fürth–Erlangen.



Rückersdorf liegt idyllisch am Rande des Sebalder Reichswaldes und bietet die perfekte Verbindung aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an das urbane Leben der Metropolregion Nürnberg.

Die Straße zählt zu einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend, die überwiegend von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geprägt ist. Hier genießen Sie eine angenehme Nachbarschaft, viel Privatsphäre und eine familienfreundliche Umgebung. Durch die leicht erhöhte Lage bietet sich teilweise ein schöner Blick ins Grüne, während Spazier- und Radwege in unmittelbarer Nähe beginnen – ideal für Naturliebhaber, Jogger oder Hundebesitzer.

Trotz der ruhigen Umgebung überzeugt die Lage durch eine hervorragende Infrastruktur: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken – befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für Familien ist die Lage ideal: Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen liegen im näheren Umfeld und sind sicher erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls ausgezeichnet. Die Regional-Bahn-Station „Ludwigshöhe“ liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine bequeme Verbindung nach Nürnberg Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten. Über die nahegelegene Bundesstraße B14 und die Autobahnen A3 und A9 erreichen Sie die umliegenden Städte Erlangen, Fürth und Lauf an der Pegnitz in kurzer Fahrzeit – optimal für Berufspendler.

Auch das Freizeit- und Erholungsangebot lässt keine Wünsche offen: Die umliegenden Wälder und Wiesen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. In der Nähe finden sich zudem mehrere Sportvereine, Reitställe, Tennisplätze und Fitnessstudios. Im Sommer bieten der Rothsee oder der Brombachsee sowie verschiedene Freibäder in der Umgebung attraktive Ausflugsziele.

Rückersdorf steht für eine hohe Lebensqualität, ein sicheres und gepflegtes Wohnumfeld und eine ideale Kombination aus Naturverbundenheit und städtischer Erreichbarkeit. Die Lage vereint all diese Vorteile – ein perfekter Ort für Familien, Paare oder Berufstätige, die ein modernes Zuhause in ruhiger Lage mit exzellenten Verkehrsanbindungen suchen.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert



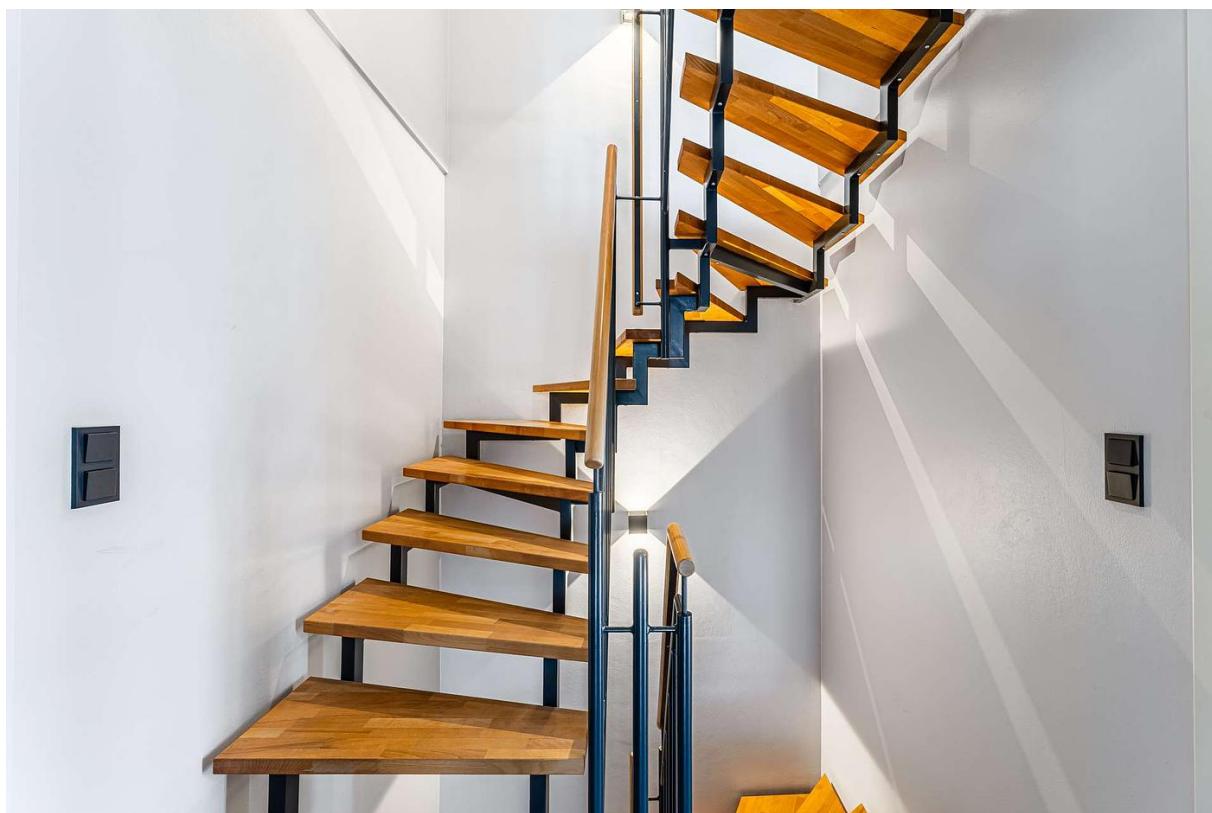
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse











Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich